
TRIBUNALE DI VICENZA
CIVILE

Esecuzione Forzata

—, —
— —
contro
—

 N. Gen. Rep. **000332/09**

Giudice Dr. Giuseppe Limitone

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Alessandra Casari
iscritto all'Albo della provincia di Vicenza al N. 618
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 1277
C.F. CSRLSN61B42B157L- P.Iva 02979800246

con studio in Vicenza (Vicenza) viale trento 88
telefono: 0444.020801
cellulare: 3496956963
fax: 0444.020801
[email: alessandracasari@gmail.com](mailto:alessandracasari@gmail.com)

**Beni in Piovene Rocchette (Vicenza) Via S. Eurosia, 34
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: A.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con garage sito in Piovene Rocchette (Vicenza) Via S. Eurosia, 34.

Si tratta di appartamento, posto al piano secondo e composto da: **ingresso, corridoio, cucina, tre camere, un bagno e due terrazzini.**

La superficie è di circa **mq 85,00** con altezza interna di **ml 3,00**.

Il garage è al piano seminterrato ed ha superficie di circa **mq 12,00** con altezza di **ml 2,90**. Il fabbricato condominiale nel quale si trova l'appartamento oggetto di stima è sito in **via Eurosia al civico n. 34 e non n. 2** a Piovene Rocchette, come invece indicato nell'atto di Pignoramento e nelle visure catastali relative all'immobile.

Il Condominio si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è composto da complessive 11 unità abitative poste ai piani primo, secondo e terzo, il piano terra ha destinazione commerciale. Al piano seminterrato sono situati i garage.

Il complesso condominiale è stato realizzato nel 1977.

L'immobile non è stato mai oggetto di ristrutturazioni, modifiche e/o adeguamenti degli impianti.

Il garage è posto al piano seminterrato ed ha superficie di **mq 12,00** con altezza di **ml 2,90**.

Lo stato di manutenzione è scadente.

Per quanto riguarda l'Attestazione di Certificato Energetica (A.C.E.) ai sensi del D.Lgs. 192/05 il CTU vista l'epoca di costruzione del fabbricato ritiene che lo stesso sia da considerare in classe G.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _ nata a Malo il 24.12.1977

- foglio 5 mappale 1801 subalterno 6, categoria A/2, classe 1, composto da vani 6, posto al piano St-2, - rendita: euro 480,30.

Coerenze: Confina da NESO con altre proprietà, scala condominiale comune.

A.1. Box singolo: fabbricati: intestata per la quota di 1000/1000 a _ nata a Malo il 24.12.1977
- foglio 5 mappale 1801 subalterno 22, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq 10,00, posto al piano ST, - rendita: euro 25,82.

Coerenze: Confina da NESO con area comune di manovra, altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
Servizi della zona: municipio (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Thiene, Schio, Vicenza.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da - nato a Bremang (GHANA) il 20.01.1955 in forza di contratto di affitto a titolo gratuito, come da "Contratto di Ospitalità in comodato d'uso gratuito" per la durata di 4 anni con inizio il 01.09.2005 e termine il 31.08.2009.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di precetto a favore di _ , _ - _ contro _ nata a Malo il 24.12.1977 a firma di Tribunale di Vicenza in data 06/08/2009 ai nn. 1657 di rep. trascritto a Schio in data 20/10/2009 ai nn. 10574 R.G. 7325 R.P.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

_ nata a Malo il 24.12.1977 proprietario dal 28/02/1997 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Umberto Ferrigato in data 28/02/1997 ai nn. 106766 di rep. registrato a Schio in data 07/03/1997 ai nn. 282 Serie 2V trascritto a Schio in data 18/03/1997 ai nn. 2321 r.g. e 1813 r.p.

6.2 Precedenti proprietari:

- nata a Santorso il 06.04.1928 , - nato a Taranto il 26.03.1959 e - nato a Taranto il 25.09.1968 proprietari da data antecedente il ventennio al 28/02/1997 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Umberto Ferrigato in data 28/02/1997 ai nn. 106766 di rep. registrato a Schio in data 07/03/1997 ai nn. 282 Serie 2V trascritto a Schio in data 18/03/1997 ai nn. 2321 R.G e 1813 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 10374/168/TEC/99 n. 115 di reg. per lavori di REALIZZAZIONE DIVISORI INTERNI PIANO SEMINTERRATO intestata a _ E COMPR. COMDOMINIO SUMMANO. Autorizzazione edilizia presentata in data 22/09/1999- n. prot. 10374 rilasciata in data 29/10/1999-n. prot. 10374

P.E. n. P.E. n. 42 e successive varianti per lavori di COSTRUZIONE CONDOMINIO intestata a -. Licenza Edilizia presentata in data 28/03/1973- n. prot. 1345 rilasciata in data 05/06/1973- n. prot. 1345 l'agibilità è stata rilasciata in data 19/05/1975-n. prot. 2213

Descrizione **appartamento con garage** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento con garage** sito in Piovene Rocchette (Vicenza) Via S. Eurosia, 34.

Si tratta di appartamento, posto al piano secondo e composto da: **ingresso, corridoio, cucina, tre camere, un bagno e due terrazzini.**

La superficie è di circa **mq 85,00** con altezza interna di **ml 3,00**.

Il garage è al piano seminterrato ed ha superficie di circa **mq 12,00** con altezza di **ml 2,90**.

Il fabbricato condominiale nel quale si trova l'appartamento oggetto di stima è sito in **via Eurosia al civico n. 34 e non n. 2** a Piovene Rocchette, come invece indicato nell'atto di Pignoramento e nelle visure catastali relative all'immobile.

Il Condominio si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è composto da complessive 11 unità abitative poste ai piani primo, secondo e terzo, il piano terra ha destinazione commerciale. Al piano seminterrato sono situati i garage.

Il complesso condominiale è stato realizzato nel 1977.

L'immobile non è stato mai oggetto di ristrutturazioni, modifiche e/o adeguamenti degli impianti. Il garage è posto al piano seminterrato ed ha superficie di **mq 12,00** con altezza di **ml 2,90**. Lo stato di manutenzione è scadente.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _ nata a Malo il 24.12.1977 - - foglio 5 mappale 1801 subalterno 6, categoria A/2, classe 1, composto da vani vani 6, posto al piano St-2, - rendita: euro 480,30.

Coerenze: confina da NESO con altre proprietà, scale comuni.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera 29/10/2004 l'immobile è identificato nella zona B Residenziale di completamento

Norme tecniche ed indici: **Z.T.O. DI TIPO B RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO**

Indice fondiario 2,15 mc/mq

Rapp. di Copertura fondiaria: 40%

H massima fabbricato: 9,00 ml

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	85,00	1,00	85,00
	Sup. reale lorda	85,00		85,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: legno, ubicazione: interna, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

Rivestimento:

ubicazione: cucina e bagno, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Accessori:

A.1. Box singolo: fabbricati: intestata a _ nata a Malo il 24.12.1977 foglio 5 mappale 1801 subalterno 22, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq 10,00, posto al piano ST, - rendita: euro 25,82.

Coerenze: Confina da NESO con area comune di manovra, altra proprietà.
E' posto al piano seminterrato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione del compendio è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc) e con l'andamento del mercato locale.

Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Piovene Rocchette, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locale, quotazione del Sole 24 Ore, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare..

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento con garage**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie Valore unitario equivalente	valore complessivo	
appartamento	85,00	€ 800,00	€ 68.000,00
- Valore corpo:			€ 68.000,00
- Valore accessori (garage):			€ 7.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 75.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 75.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	appartamento con			
A	garage singolo	0	€ 75.000,00	€ 75.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 11.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 63.750,00**

Relazione lotto 001 creata in data 03/12/2010
Codice documento: E163-09-000332-001



**Beni in Piovene Rocchette (Vicenza) Via Alessandro Rossi, 25
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio con magazzino sito in Piovene Rocchette (Vicenza) Via Alessandro Rossi, 25.

E' composto da due locali suddivisi da pareti mobili in vetro e acciaio, un servizio igienico finestrato e un magazzino/deposito al piano interrato al quale si accede mediante scala interna.

Per la posizione (è posto al piano terra ad angolo del fabbricato) e la conformazione (ha due ampie vetrine su fronte strada e una laterale) nonchè per la categoria catastale C1, è adatto anche a negozio o bottega artigiana.

Lo stato di conservazione dell'edificio è mediocre. Buono lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare.

La superficie del piano terra è di circa **mq 70,00**. L'altezza interna è di **ml 3,00**. Il locale al piano seminterrato ha superficie di **mq 25,00** con altezza di **ml 2,20**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: proprietà intestata per la quota di 1000/1000 a _ nata a Malo il 24.12.1977 - foglio 2 mappale 132 subalterno 4, categoria C/1, classe 5, composto da vani 34 mq, posto al piano T, - rendita: euro 723,45.

- fabbricati: proprietà intestata per la quota di 1000/1000 a _ nata a Malo il 24.12.1977 foglio 2 mappale 132 subalterno 11, categoria C/2, classe 2, composto da vani 24 mq, posto al piano T-ST, - rendita: euro 42,14.

Coerenze: Confina in senso NESO con via A. Rossi, mapp. 246, mapp. 132 altro sualterno, mapp. 133, mapp. 474

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
Servizi della zona: municipio (ottimo)
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Thiene, Schio, Vicenza.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _ nata a Malo (VI) il 24.12.1977 in qualità di proprietario del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di precetto a favore di _ , _ - _ contro _ nata a Malo il 24.12.1977 a firma di Tribunale di Vicenza in data 06/08/2009 ai nn. 1657 di rep. trascritto a Schio in data 20/10/2009 ai nn. 10574 R.G. 7325 R.P.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Non sono presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piovene Rocchette documenti relativi all'immobile.*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

_ nata a Malo il 24.12.1977 proprietario dal 10/03/1994 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Umberto Ferrigato in data 10/03/1994 ai nn. 99934 di rep. registrato a Schio in data 28/03/1994 ai nn. 392 serie 2V trascritto a C.RR.II. di Schio in data 06/04/1994 ai nn. 2400 R.G. e 1780 R.P.

6.2 Precedenti proprietari:

- nato a Piovene Rocchette 15.06.1953 con usufrutto parziale a favore della madre - proprietari da data antecedente il ventennio al 10/03/1994

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Nessuna documentazione edilizia è presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piovene Rocchette relativamente a costruzione e/o successivi interventi. L'Amministrazione ha realizzato schedatura dei fabbricati del Comune di Piovene Rocchette: l'unità in questione è individuata alla **scheda 4** che individua l'anno di costruzione dell'impianto originario del complesso immobiliare intorno al 1850.

Descrizione **ufficio con magazzino** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **ufficio con magazzino** sito in Piovene Rocchette (Vicenza) Via Alessandro Rossi, 25.

E' composto da due locali suddivisi da pareti mobili in vetro e acciaio, un servizio igienico finestrato e un magazzino/deposito al piano interrato al quale si accede mediante scala interna. Per la posizione (è posto al piano terra ad angolo del fabbricato) e la conformazione (ha due ampie vetrine su fronte strada e una laterale) nonchè per la categoria catastale C1, è adatto anche a negozio o bottega artigiana.

Lo stato di conservazione dell'edificio è mediocre. Buono lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare.

La superficie del piano terra è di circa **mq 70,00**. L'altezza interna è di **ml 3,00**.

Il locale al piano seminterrato ha superficie di **mq 25,00** con altezza di **ml 2,20**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a _ nata a Malo il 24.12.1977 foglio 2 mappale 132 subalterno 4, categoria C/1, classe 5, composto da vani 34 mq, posto al piano T, - rendita: euro 723,45.
- fabbricati: intestata a _ nata a Malo il 24.12.1977 foglio 2 mappale 132 subalterno 11, categoria C/2, classe 2, composto da vani 24 mq, posto al piano T-ST, - rendita: euro 42,14.

Coerenze: Confina in senso NESO: via A. Rossi, mapp. 246, mapp. 132 altro subalterno, mapp. 133, mapp. 474 .

Destinazione urbanistica:

Nel PRG vigente: in forza di delibera 29/10/2004 l'immobile è identificato nella zona B Residenziale esistente e di completamento

Norme tecniche ed indici: **Z.T.O. DI TIPO B RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO**

Indice fondiario 1,80 mc/mq

Rapp. di Copertura fondiaria: 40%

H massima fabbricato: 9,00 ml

Ammessi interventi:

manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione parziale di tipo 1 e 2.

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		equivalente
ufficio	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
magazzino	Sup. reale lorda	25,00	0,50	12,50
	Sup. reale lorda	95,00		82,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: mediocri.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: vetrine, materiale: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: marmo, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: senza certificato di conformità.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti, conformità: senza certificato di conformità.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione del compendio è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc) e con l'andamento del mercato locale.

Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico di Piovene Rocchette, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locale, quotazione del Sole 24 Ore, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi**A. ufficio con magazzino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lordi equivalenti:

Destinazione	Superficie Valore unitario equivalente	valore complessivo	
ufficio	70,00	€ 1.100,00	€ 77.000,00
magazzino	12,50	€ 1.100,00	€ 13.750,00
	82,50		€ 90.750,00

- Valore corpo:	€ 90.750,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 90.750,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 90.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ufficio con magazzino	0	€ 90.750,00	€ 90.750,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 13.612,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova:

€ 77.137,50

Relazione lotto 002 creata in data 03/12/2010
Codice documento: E163-09-000332-002



Beni in Thiene (Vicenza) Via Guglielmo Marconi, 39
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di casa a schiera di testa con giardino esclusivo e ripostiglio/magazzino esterno alla casa, sita in Thiene (Vicenza) Via Guglielmo Marconi, 39.

Sviluppata ai piani terra e primo, l'unità immobiliare è composta al piano terra da: ingresso su soggiorno e cucina, una scala conduce al piano rialzato dove c'è il bagno e al piano primo dove sono ubicate due ampie camere.

La superficie complessiva è di circa **mq 97,00** con altezza interna di **ml 3,00 al P.T. e ml 2,80 al P.1.**

Pertinenza esclusiva e recintata a verde (circa **mq 62,00**) è posta sul fronte del fabbricato, sul retro è presente ripostiglio separato dall'abitazione principale la cui superficie è di **mq 5,00** e area di pertinenza non recintata (circa **mq 15,00**).

Lo stato di manutenzione complessivo è buono.

Identificato al catasto fabbricati:

proprietà per la quota di 1000/1000 intestata a _ nata a Malo il 24.12.1977

-foglio 4 mappale 262, 263 sub 6, 272 sub 2, 483, categoria A/4, classe 6, composto da vani 5,5, posto al piano T-1, - rendita: euro 369,27.

Coerenze: Confina in senso NESO con il mapp. 263 altro sub., mapp. 482, cortile comune, mapp. 262 e mapp. 261.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi della zona: municipio (ottimo), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Schio, Vicenza.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da - con contratto di locazione transitorio con inizio in data 15.10.09 e termine al 14.10.10.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di precetto a favore di _ , _ - _ contro _ nata a Malo il 24.12.1977 a firma di Tribunale di Vicenza in data 06/08/2009 ai nn. 1657 di rep. trascritto a Schio in data 20/10/2009 ai nn. 10574 R.G. 7325 R.P.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessun documento o istanza è presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Thiene.*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

_ nata a Malo il 24.12.1977 proprietario dal 30/04/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Gianluca Rosa in data 30/04/2003 ai nn. 25220 di rep. registrato a Schio in data 09/05/2003 ai nn. 180 Serie 1 T trascritto a Schio in data 12/05/2003 ai nn. 5419 R.G e 3944 R.P.

6.2 Precedenti proprietari:

- nato a Thiene il 10.04.1954 e - nata a Agerola (NA) il 28.02.1957 proprietari da data antecedente il ventennio al 30/04/2003

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Presso l'ufficio tecnico del Comune di Thiene non è presente alcuna documentazione (progetto, variante e/o abitabilità) relativamente all'immobile in oggetto.

Descrizione **porzione di casa a schiera di testa**
con giardino esclusivo e ripostiglio di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **porzione di testa di fabbricato "a schiera"** sita in Thiene (VI) via Guglielmo Marconi, 39, sviluppata ai piani terra e primo con ripostiglio/deposito separato dal corpo di fabbrica principale.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da: ingresso su soggiorno e cucina, una scala conduce al piano rialzato dove c'è il bagno e al piano primo dove sono ubicate due ampie camere. La superficie complessiva è di circa **mq 97,00** con altezza interna di **ml 3,00 al P.T. e ml 2,80 al P.1.** Pertinenza esclusiva e recintata a verde (circa **mq 62,00**) è posta sul fronte del fabbricato, sul retro è presente ripostiglio separato dall'abitazione principale la cui superficie è di **mq 5,00** e area di pertinenza non recintata (circa **mq 15,00**).

Lo stato di manutenzione complessivo è buono.

Identificato al catasto fabbricati:

proprietà per la quota di 1000/1000 intestata a _ nata a Malo il 24.12.1977 -foglio 4 mappale 262, 263 sub 6, 272 sub 2, 483, categoria A/4, classe 6, composto da vani 5,5, posto al piano T-1, - rendita: euro 369,27.

Coerenze: Confina in senso NESO con il mapp. 263 altro sub., mapp. 482, cortile comune, mapp. 262 e mapp. 261.

Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore vigente: in forza di delibera n. 70 del 30.06.1998 del Consiglio Comunale efficacia aggiornato al 26.02.2010

Norme tecniche ed indici: **Z.T.O. "A" CENTRO STORICO**

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	97,00	1,00	97,00
giardino esclusivo	Sup. reale lorda	70,00	0,10	7,00
ripostiglio/dep.	Sup. reale lorda	5,00	0,50	2,50
	Sup. reale lorda	172,00		106,50

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: legno, ubicazione: interna, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetrocamera, protezione: scuri alla vicentina, materiale protezione: legno, condizioni: ottime.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: ottime.

Rivestimento: ubicazione: cucina e bagno, materiale: ceramica, condizioni: ottime.

Pavim. Interna: materiale: ceramica nella zona giorno e legno scala interna e camere, condizioni: ottime.

Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione del compendio è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc) e con l'andamento del mercato locale.

Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico di Thiene, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locale, quotazione del Sole 24 Ore, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento con garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie Valore unitario equivalente	valore complessivo	
appartamento	106,50	€ 1.650,00	€ 175.725,00
- Valore corpo:			€ 175.725,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 175.725,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 175.725,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Schiera di testa con A giardino esclusivo e ripostiglio esterno	0	€ 175.725,00	€ 175.725,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 26.358,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 149.366,25

Relazione lotto 003 creata in data 03/12/2010
Codice documento: E163-09-000332-003

il perito
Arch. Alessandra Casari